SLOVENSKI DRŽAVNI HOLDING, d. d.

MALA ULICA 5, P. P. 139
1001 LJUBLJANA
SLOVENIJA

Datum: 20. 6. 2023

Na podlagi 90. člena Zakona o javnem naročanju (Ur. l. RS št. 91/15 s spremembami) naročnik izdaja

ODLOČITEV O ODDAJI NAROČILA

1. UVODNE UGOTOVITVE

V postopku oddaje javnega naročila za predmet »Ocenjevanje vrednosti nepremičnin«, vodenem po odprtem postopku, se javno naročilo odda šestim ponudnikom, ki so oddali ekonomsko najugodnejšo ponudbo, in sicer:

Zap. št.	Ponudnik	Ponudbena cena v EUR Skupaj (P) brez DDV	Razvrstitev ponudbe
1.	KF Finance d.o.o., Verovškova 55a, 1000 Ljubljana	8.959,01	6
2.	FINUM FI d.o.o, Ulica Metoda Mikuža 18, 1000 Ljubljana	6.600,00	3
3.	Resolution d.o.o., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana	5.900,00	1
4.	Nai Significa d.o.o., Vošnjakova ulica 1, 1000 Ljubljana	8.700,00	5
5.	DB Cenitve d.o.o., Pot na Labar 35B, 1000 Ljubljana Skupna ponudba: cenitvenepremicnin.com, Rebeka Luznik s.p., Trg tigrovcev 3, 5220 Tolmin	8.200,00	4
6.	VALMEA, Katja Žugman s.p., Na Trati 11, 1000 Ljubljana	6.500,00	2

S prej navedenimi ponudniki bo naročnik sklenil okvirni sporazum, za obdobje treh let.

2. OBRAZLOŽITEV

Naročnik je javno naročilo objavil po odprtem postopku, na portalu javnih naročil dne 10.3.2023, št. objave JN001367/2023-B01.

Do roka za predložitev ponudb, to je do 12.4.2023 do 12:00 ure je prispelo 9 ponudb od naslednjih ponudnikov:

Zap. št.	Ponudnik	Ponudbena cena v EUR Skupaj (P) brez DDV
1.	KF Finance d.o.o., Verovškova 55a, 1000 Ljubljana	8.959,01

2.	GIPS d.o.o., Podsmreka 3k, 1356 Dobrova	12.950,00
3.	FINUM FI d.o.o, Ulica Metoda Mikuža 18, 1000 Ljubljana	6.600,00
4.	Resolution d.o.o., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana	5.900,00
5.	ATUS d.o.o., Kranjska gora, Naselje Slavka Černeta 29, 4280 Kranjska gora	5.550,00
6.	Nai Significa d.o.o., Vošnjakova ulica 1, 1000 Ljubljana	8.700,00
7.	DB Cenitve d.o.o., Pot na Labar 35B, 1000 Ljubljana Skupna ponudba: cenitvenepremicnin.com, Rebeka Luznik s.p., Trg tigrovcev 3, 5220 Tolmin	8.200,00
8.	VALMEA, Katja Žugman s.p., Na Trati 11, 1000 Ljubljana	6.500,00
9.	KORZO d.o.o., Mali Vrh pri Šmarju 30, Grosuplje, 1293 Šmarje-Sap	5.030,00

Javno odpiranje ponudb je bilo izvedeno avtomatično v informacijskem sistemu e-JN dne 12.4.2023 in se je začelo ob 13:15 uri na spletnem naslovu https://ejn.gov.si/eJN2.

PREGLED IN OCENJEVANJE PONUDBE

Naročnik je skladno s 4. odstavkom, 89. člena ZJN-3, opravil popolni pregled vseh prejetih ponudb in ugotovil sledeče:

2.1. Ponudba ponudnika KF Finance d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da je ponudba dopustna.

2.2. Ponudba ponudnika Gips d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da ponudba ni dopustna, zato je ponudnika dne 10. 5. 2023, skladno s 5. odstavkom, 89. člena ZJN-3, pozval k pojasnilu oziroma dopolnitvi ponudbe (Priloga 3: Zahteva za pojasnilo oziroma dopolnitev ponudbe), vezano na ekonomsko in finančno sposobnost.

Naročnik je ugotovil, da je ponudnik do zahtevanega roka, do 17. 5. 2023 do 12.00 ure pojasnil oziroma dopolnil svojo ponudbo, zaradi česar je ponudba ponudnika dopustna.

2.3. Ponudba ponudnika FINUM FI d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da je ponudba dopustna.

2.4. Ponudba ponudnika Resolution d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da ponudba ni dopustna, zato je ponudnika dne 10. 5. 2023, skladno s 5. odstavkom, 89. člena ZJN-3, pozval k pojasnilu oziroma dopolnitvi ponudbe (Priloga 4: Zahteva za pojasnilo oziroma dopolnitev ponudbe), vezano na ESPD obrazec.

Naročnik je ugotovil, da je ponudnik do zahtevanega roka, do 17. 5. 2023 do 12.00 ure pojasnil oziroma dopolnil svojo ponudbo, zaradi česar je ponudba ponudnika dopustna.

2.5. Ponudba ponudnika ATUS d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da ponudnik ni predložil vseh zahtevanih referenc, in sicer:

- od zahtevanih vsaj 3 poročil o oceni vrednosti stanovanjskih nepremičnin, ni predložil nobene reference;
- od zahtevanih vsaj 3 poročil o oceni vrednosti poslovnih nepremičnin, ni predložil nobene reference;

- od zahtevanih vsaj 3 poročil o oceni vrednosti industrijskih nepremičnin, ni predložil nobene reference;
- od zahtevanih vsaj 2 poročil o oceni vrednosti specialnih nepremičnin, je predložil le eno referenco.

Ponudnik je v svoji ponudbi predložil zadostno število referenc, ki se nanaša na oceno vrednosti stavbnih zemljišč. Iz ponudbe so razvidne tudi štiri ocene nepremičnin, pri katerih ni naveden ne tip, niti zahtevnost ocenjevanja. Na prilogi V. Obrazec – Kadrovska referenca – MERILO, v tabeli ki prikazuje seznam izvršenih cenitev posameznega cenilca, je sicer navedenih šest alinej, ki se sklicujejo na delo cenilca M. B. V vsaki od alinej je naveden posamezni sklop cenitev (cenitve gradbenih objektov od leta 1992, cenitev stavbnih zemljišč 13, 8. 2021, rudarska služnost 12. 9. 2021, stvarna pravica 25. 1 2022, cenitev industrijskega objekta od leta 1992 in cenitev poslovnega objekta od leta 1992), ki jih je cenilec opravil od določenega obdobja naprej. Reference niso podane v zahtevani obliki, zato jih naročnik ne more priznati kot ustrezne. Prav tako je naročnik na eno izmed postavljenih vprašanj, s strani enega izmed potencialnih ponudnikov, na portalu javnih naročil podal odgovor, da je Obrazec št. »V. Kadrovska referenca-merilo« vezan na 2. fazo, zato ta obrazec ni potrebno prilagati v ponudbi.

Nadalje je naročnik pri evalvaciji ponudbe ugotovil, da je ponudnik v svoji ponudbi priglasil le en strokovni kader. Naročnik je v razpisni dokumentaciji zahteval, da mora ponudnik razpolagati z minimalno dvema strokovnima kadroma in sicer pooblaščenima ocenjevalcema vrednosti nepremičnin (POVN), ki sta vpisana v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ali v imenik sodnih cenilcev.

Ponudnik je z imenovanjem kadra predstavil svojo poslovno odločitev, kateri strokovni kader bo sodeloval pri izvedbi javnega naročila. V kolikor bi naročnik ponudnika pozival na dopolnitev kadra, bi šlo za podatek, katerega obstoj pred iztekom roka, določenega za predložitev ponudbe bi bilo nemogoče objektivno preveriti, saj mora odločitev ponudnika, kateri strokovni kader bo priglasil in z njim sodeloval, biti sprejeta pred potekom roka za oddajo ponudb. Če bi se določenemu ponudniku omogočilo, da bi po poteku roka za predložitev ponudb na novo priglasil ali spremenil strokovni kader, bi s tem ponudnik pridobil novo možnost za poslovno odločitev, s katerimi subjekti bo oddal ponudbo in bi to predstavljalo spremembo ponudbe, kar je v nasprotju z določbami ZJN-3.

Ker je naročnik ponudbo ponudnika iz prej navedenih razlogov označil kot nedopustno, jo je izločil iz postopka javnega naročanja.

2.6. Ponudba ponudnika NAI Significa d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da je ponudba dopustna.

2.7. Ponudba ponudnika DB Cenitve d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da je ponudba dopustna.

2.8. Ponudba ponudnika VALMEA, Katja Žugman s.p.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da ponudba ni dopustna, zato je ponudnika dne 15. 5. 2023, skladno s 5. odstavkom, 89. člena ZJN-3, pozval k pojasnilu oziroma dopolnitvi ponudbe (Priloga 5: Zahteva za pojasnilo oziroma dopolnitev ponudbe), vezano na tehnično in strokovno sposobnost.

Naročnik je ugotovil, da je ponudnik do zahtevanega roka, do 22. 5. 2023 do 12.00 ure pojasnil oziroma dopolnil svojo ponudbo, zaradi česar je ponudba ponudnika dopustna.

2.9. Ponudba ponudnika KORZO d.o.o.

Pri evalvaciji ponudbe je naročnik ugotovil, da ponudnik ni predložil vseh zahtevanih referenc, in sicer:

- od zahtevanih vsaj 3 poročil o oceni vrednosti poslovnih nepremičnin, ni predložil nobene reference;
- od zahtevanih vsaj 3 poročil o oceni vrednosti industrijskih nepremičnin, je predložil le 2 referenci;
- od zahtevanih vsaj 2 poročil o oceni vrednosti specialnih nepremičnin, je predložil le 1 referenco.

Ponudnik je v svoji ponudbi predložil zadostno število referenc le za stanovanjske nepremičnine in stavbna zemljišča.

Nadalje je naročnik pri evalvaciji ponudbe ugotovil, da je ponudnik v svoji ponudbi priglasil le en strokovni kader. Naročnik je v razpisni dokumentaciji zahteval, da mora ponudnik razpolagati z minimalno dvema strokovnima kadroma in sicer pooblaščenima ocenjevalcema vrednosti nepremičnin (POVN), ki sta vpisana v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ali v imenik sodnih cenilcev.

Ponudnik je z imenovanjem kadra predstavil svojo poslovno odločitev, kateri strokovni kader bo sodeloval pri izvedbi javnega naročila. V kolikor bi naročnik ponudnika pozival na dopolnitev kadra, bi šlo za podatek, katerega obstoj pred iztekom roka, določenega za predložitev ponudbe bi bilo nemogoče objektivno preveriti, saj mora odločitev ponudnika, kateri strokovni kader bo priglasil in z njim sodeloval, biti sprejeta pred potekom roka za oddajo ponudb. Če bi se določenemu ponudniku omogočilo, da bi po poteku roka za predložitev ponudb na novo priglasil ali spremenil strokovni kader, bi s tem ponudnik pridobil novo možnost za poslovno odločitev, s katerimi subjekti bo oddal ponudbo in bi to predstavljalo spremembo ponudbe, kar je v nasprotju z določbami ZJN-3.

Ker je naročnik ponudbo ponudnika iz prej navedenih razlogov označil kot nedopustno, jo je izločil iz postopka javnega naročanja.

Glede na zgoraj navedeno, naročnik ugotavlja, da je dopustnih 7 ponudb. Naročnik je v razpisni dokumentaciji navedel, da bo sklenil okvirni sporazum z minimalno tremi in maksimalno šestimi ponudniki, ki bodo ponudili najnižjo skupno ponudbeno ceno 'Skupaj (P)' brez DDV ter da pri ponudnikih ne smejo biti podani razlogi za izključitev, izpolnjevati morajo pogoje za sodelovanje in ponudbe morajo biti dopustne.

Ponudnik GIPS d.o.o. je bil razvrščen na zadnje 7. mesto, saj je ponudil najvišjo skupno ponudbeno ceno 'Skupaj (P)' brez DDV, zaradi česar mu naročnik javnega naročila ne more oddati.

Naročnik bo na podlagi vsega zgoraj navedenega in na podlagi predloženih dopustnih ponudb sklenil okvirni sporazum s šestimi ponudniki, ki so oddali ekonomsko najugodnejšo ponudbo, za obdobje treh let.

3. PRAVNI POUK

Skladno z Zakonom o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/11 s spremembami, v nadaljevanju: ZPVPJN) se zahtevek za revizijo lahko vloži v osmih (8) delovnih dni od prejema odločitve o oddaji javnega naročila. Zahtevek za revizijo se vloži preko portala eRevizija, vsebovati pa mora ime in naslov vlagatelja zahtevka ter kontaktno osebo, ime naročnika, oznako odločitve o oddaji javnega naročila, predmet javnega naročila, pooblastilo za zastopanje v predrevizijskem in revizijskem postopku, če vlagatelj nastopa s pooblaščencem in potrdilo o plačilu takse. Vlagatelj mora zahtevku za revizijo priložiti potrdilo o plačilu takse iz 71. člena ZPVPJN, in sicer v višini 2.000,00 EUR na ustrezen podračun, ki je v skladu s predpisom, ki ureja podračune ter način plačevanja obveznih dajatev in drugih javnofinančnih prihodkov, odprt pri Banki Slovenije za namen plačila taks za predrevizijski in revizijski postopek TRR: SI56 0110 0100 0358 802, SKLIC: 11 16110-7111290-00136723.

Janez Tomšič,
član uprave

JANEZ TOMŠIČ
Izdajatelj: RekonoSign RSA Q
Datum: 27.06.2023 13:29

mag. Žiga Debeljak,
predsednik uprave

Žiga Debeljak
Izdajatelj: RekonoSign RSA Q
Datum: 27.06.2023 13:46